TETAP MELAJU DI BISNIS PROPERTI

Duta Anggada mulai membangun hotel seluas 3,5 hektare di kawasan superbloknya. Setelah itu, akan dibangun perkantoran dan pertokoan. Investasi di proyek ini US$300 juta.

Kawasan perkantoran di masa mendatang akan makin lengkap dengan berbagai fasilitas penunjangnya. Saat ini saja sudah ada beberapa proyek properti yang menerapkan pola tersebut. Sebut saja superblok Citraland Mall. Selain kawasan perkantoran, di lokasi ini pun terdapat fasilitas pertokoan dan perhotelan. Pendeknya, dalam satu kawasan, dapat terpenuhi segala kebutuhan.

Langkah pendirian superblok ini dimaksudkan untuk mengikuti tren yang sedang berkembang. Secara ekonomis sistim superblok ini memang sangat menguntungkan bagi para pemakai jasa di kawasan itu. Misalnya, para karyawan di perkantoran itu tidak perlu lagi pergi ke lokasi lain hanya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Demikian juga dengan mitra-mitra perusahaan yang berkantor di kawasan superblok, mereka tidak perlu lagi jauh-jauh menginap di luar kawasan. "Jadi, bukan berarti kami ikut-ikutan tanpa perhitungan ekonomis," ujar Perry P. Martono, direktur pemasaran Duta Anggada Realty.

PT Duta Anggada Realty akan membangun superblok secara bertahap. Superblok yang akan didirikan oleh perusahaan publik ini berada di atas lahan seluas 3,5 hektare. Lokasinya berada di Jl. Sudirman (segi tiga emas Jakarta) persis di belakang Chase Plaza Tower milik Duta Anggada Realty. Gedung ini pun nantinya akan termasuk dalam kawasan superblok. "Total investasi yang akan disalurkan kepada proyek ini adalah US$300 juta atau sekitar Rp600 miliar," ungkap Perry seusai rapat umum pemegang saham (RUPS) pada 30 Juni lalu.

Pada tahap pertama, mereka akan membangun hotel yang dinamai Jakarta Marriott Hotel. Hotel berbintang lima ini akan terdiri atas 400 kamar. "Untuk pengelolaannya, kami bekerja sama dengan jaringan hotel internasional Marriott. Sementara pembangunan hotelnya akan dimulai pada kuartal keempat tahun ini," ujar Ventje Suardana, direktur keuangan Duta Anggada. Alasannya, pada saat itu beberapa proyek Duta Anggada, baik yang berada di Jakarta maupun di Surabaya, seperti Bapindo Center dan Agro Plaza, sudah selesai pembangunannya.

Dengan selesainya proyek tersebut, itu berarti akan merupakan sumber pendapatan baru bagi Duta Anggada. "Selain itu, dari segi keuangan, perusahaan ini mempunyai *debt equity ratio* (perbandingan modal dan utang, *Red.*) yang masih rendah, yaitu 25% menurut harga pasar. Sehingga, sangat memungkinkan untuk mengadakan ekspansi perusahaan," ujarnya. Diperkirakan hotel ini sudah beroperasi pada 1998.

Menurut Ventje, dipilihnya jaringan hotel internasional Marriott dari Amerika ini didasarkan pada reputasinya yang sudah

PERRY P. MARTONO

teruji. "Sehingga selain terletak di lokasi yang baik, hotel ini juga akan dikelola oleh operator yang berpengalaman. Ini akan merupakan suatu keunggulan kompetitif kami," tambah Ventje tanpa bersedia merinci berapa investasi khusus untuk pembangunan hotel tersebut. Selain itu, kontrak dengan Marriott juga bersifat eksklusif. "Marriott memberikan komitmen hanya akan mengelola hotel milik Duta Anggada Realty di Indonesia," tambah Perry.

Selama ini, jaringan manajemen hotel internasional di Indonesia telah beroperasi dan mengelola beberapa hotel dari pemilik yang berbeda. Misalnya, Sheraton akan mengelola 12 hotel di Indonesia. "Sheraton Rainbow Hills Golf Resort, contohnya, merupakan hotel kesembilan dalam perluasan rantai properti ITT Sheraton di Indonesia," ujar Antonio Zamora, *vice-president* ITT Sheraton Corporation & Area Manager ITT Sheraton Indonesia. Demikian juga dengan Accor Asia Pacific Corp. (AAPC) yang akan mengoperasikan satu hotel kelas utama (Sofitel), lima hotel kelas bisnis (Novotel), dan sembilan kelas ekonomi (IBIS) di Indonesia.

Kembali ke proyek hotel Duta Anggada, dengan adanya komitmen Marriott itu, perusahaan properti dalam deretan atas di Indonesia ini yakin bahwa hotelnya akan mampu bersaing dengan Sahid Hotel, Shangri-La Hotel, Grand Hyatt Hotel, dan Le Meridien Hotel yang berada di sekitarnya. "Semua hotel itu adalah hotel berbintang lima. Kami pilih bintang lima karena kami akan menghadirkan hotel yang standarnya benar-benar sesuai dengan tuntutan lokasi," kata Perry.

Kalau Duta Anggada lebih menekankan keunggulan lokasi, tidak demikian halnya dengan langkah AAPC. "Untuk kelas Novotel akan kami operasikan di setiap ibu kota daerah dan kota besar Indonesia. Demikian juga IBIS akan dibangun di semua kota besar atau sekitarnya," ujar Berenice Leroux, humas AAPC Indonesia.

Jaringan usaha ini justru mengincar hotel berbintang tiga karena lebih menguntungkan. "Mana yang lebih menguntungkan, mendapat laba bersih US$100 kali sejuta orang atau US$10 kali 100 juta orang. Saya kira lebih menguntungkan yang kedua. Sebab, berapa banyak orang yang mampu menginap di hotel berbintang lima dibanding yang berbintang tiga," tambah Leroux.

Menurut Leroux, sebenarnya hotel berbintang tiga lebih tepat untuk para pelaku bisnis. Sebab, ujarnya, pada umumnya mereka meminta hotel kelas menengah yang menyuguhkan pelayanan dan fasilitas berstandar internasional dengan harga terjangkau. "Lokasinya pun termasuk kata kunci bagi pengembangan hotel bintang tiga kami. Lokasi itu yang *profitability, proximity, and visibility*," jelas Leroux. Maksudnya, *profitability* menyangkut harga tanah yang sesuai dengan taraf hotel. *Proximity* berarti terletak di lingkungan dan zona utama, seperti di kota, dekat stasiun kereta api, dan dekat dengan pusat bisnis dan industri. *Visibility*, berarti gampang dilihat karena terletak di sisi jalan.

Selain pembangunan hotel Marriott ini, Duta Anggada Realty yang berdiri pada 1983 dan *go public* pada 1990 itu, pun akan segera membangun sebuah perkantoran seluas 4.000 m^2 di Surabaya. Perkantoran ini lebih ditujukan untuk industri perbankan. "Karena itu kami sudah mulai mengadakan penawaran kepada bank-bank meskipun gedungnya belum berdiri. Jadi mereka sudah bisa membayar sewa di muka," ujar Perry.

Apa pun kata orang, yang pasti Duta Anggada terus melaju dengan proyek propertinya.■

SONAR SIHOMBING